



Årsredovisning  
BRF Bellman

**2020**





Styrelsen för Brf Bellman får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

*Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.*





**Form och produktion** Byrå 4  
**Tryck** Tidtryck  
**Foto** Anders Skyttle

# Förvaltnings- berättelse

## Allmänt om verksamheten

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-18.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Löten 11:1- 11:5 och 11:13- 11:15 bebyggdes 1966-1968 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 396 lägenheter och 16 lokaler, varav 1 lägenhet och samtliga lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 188 garage och 130 p-platser. Total bostadsyta: 32 439 kvm. Total lokalyta: 374 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.





Föreningen har en total bostadsyta på 32 439 kvm”



Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår försäkring för kulvert, ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostads-

rättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Försäkringspremien uppgick till 461 660 kronor.

## Styrelse

---

*Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:*

Ordinarie	Anders Sävborg (Ordf.) Jan Fritzell (vice Ordf.) Britt-Marie Rosén Lars Lindholm Helena Jonsson Johan Bergström Per-Olof Ahlberg	Revisorer	Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ragnar Fornö (intern revisor)
		Suppleant		Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Rune Larsson (intern revisor)
Suppleanter	Ivan Gosijer Lisa Landerhjelm Mirsada Telo	Valberedning		Tomas Andersson (sammankallande) Eva Forslund Ellena Papaioannou Ellen Winnerhed Lindqvist

---

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Vicevärd för föreningen har varit styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln och lokalvård har ombesörjts av Riksbyggen.

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten ( vart tredje år enligt föreningens stadgar) utfördes under 2018 i samband med upprättande av den nya underhållsplanen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2011 (intervall vart 10:e år). OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).





Ytterbelysningen  
vid våra garage  
uppgraderades”

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 187 332 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 192 235 kronor vilket har belastat resultatet.

Brf Bellman har under 2020 drabbats av den världsomfattande pandemin precis som alla andra. Vi har trots detta försökt verka som vanligt och har lyckats genomföra de projekt som vi hade planerat.

Stämman hölls, om inte vid tänkt datum, så dock inom månaden maj, nämligen den 26 maj. Den genomfördes som vanligt genom en ”fysisk” stämma i Lötenkyrkan med c:a 40 deltagare samt genom poströstning där ungefär lika många medlemmar deltog. Stämman kunde också följas via YouTube vilket ett 30-tal medlemmar utnyttjade. Vi vill tacka Lötenkyrkans personal, tillika medlemmar i Brf Bellman, som hjälpte oss med detta.

IMD för el kom igång från mitten på juni vilket beräknas ge en månadsbesparing per medlem och månad med mellan 125 till 165:-.

Ytterbelysningen vid våra garage uppgraderades med LED-slingor vilket förbättrat både säkerheten och trivseln.

De tredje etappen i den planerade statuskontrollen genomfördes samt stamspolning av



föreningens avloppstammar. Viss uppföljning stoppades av Covid 19, men hoppas kunna fullföljas under 2021.

Radonmätning genomfördes och uppföljning sker under 2021.

Vi har åtta värmekulvertar som är mer än 50 år gamla. Den mellan Bellmansgatan 114 och 116 byttes under året och det visade sig att den vara i mycket dåligt skick, varför styrelsen beslutade att under 2021 även byta ut de sju kvarvarande kulvertarna.

Ytterligare amorteringar har gjorts på föreningens lån och räntor har omförhandlats vilket gör att vi under 2021 kommer att ha en räntekostnad som underskrider 1 miljon kronor.



Under perioden har  
38 st överlåtelser  
ägt rum”

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 38 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 551 medlemmar, avgående 46 och tillkommande 53, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 558 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.





## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	21 282	20 777	20 624	20 490
Resultat efter finansiella poster (tkr)	921	1 077	-63	1 415
Soliditet (%)	11	9	8	7
Kassalikviditet (%)	21	241	174	278
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	780	780	780	780
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	11 697	12 469	11 689	10 909
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	595	595	595	595
Lån kronor per kvm yta	2 656	2 876	3 010	3 413

Bostadsrättsföreningen finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 241 % till 21 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

## Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 100 650	12 469 148	-6 802 792	1 077 244
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		780 000	-780 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 552 235	1 552 235	
Balanseras i ny räkning			1 077 244	-1 077 244
Årets resultat				920 554
Belopp vid årets utgång	3 100 650	11 696 913	-4 953 313	920 554

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 953 313
årets vinst	920 554
	<b>-4 032 759</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-4 032 759
	<b>-4 032 759</b>

Företagets resultat och ställning övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

# Resultat- räkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
	<b>2</b>		
Nettoomsättning		21 281 526	20 777 221
Övriga rörelseintäkter		1 796 300	1 618 254
<i>Summa rörelseintäkter</i>		23 077 826	22 395 475
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-14 651 617	-13 776 402
Övriga externa kostnader	5	-580 866	-514 160
Personalkostnader	6	-421 825	-492 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 484 463	-5 358 797
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-21 138 770	-20 141 687
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 939 056</b>	<b>2 253 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 581
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		440	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 942	-1 187 311
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 018 502	-1 176 544
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>920 554</b>	<b>1 077 244</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>920 554</b>	<b>1 077 244</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>920 554</b>	<b>1 077 244</b>



# Balansräkning

## Tillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar (T3)</b>			
Byggnader och mark	7	92 361 539	97 720 332
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 131 033	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		93 492 572	97 720 332
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 492 572</b>	<b>97 720 332</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		331 998	4 650
Övriga fordringar	9	7 569	2 720 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 800 890	1 336 691
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 140 457	4 062 279
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 979 589	5 780 288
<i>Summa kassa och bank</i>		4 979 589	5 780 288
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 120 046</b>	<b>9 842 567</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 612 618</b>	<b>107 562 899</b>

## Eget kapital och skulder

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 100 650	3 100 650
Yttre reparationsfond		11 696 913	12 469 148
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 797 563</i>	<i>15 569 798</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 953 313	-6 802 792
Årets resultat		920 554	1 077 244
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 032 759</i>	<i>-5 725 548</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 764 804</b>	<b>9 844 250</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	55 214 061	93 626 089
Övriga skulder		6 800	6 300
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>55 220 861</b>	<b>93 632 389</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 677 236	758 640
Leverantörsskulder		1 336 431	841 258
Avräkningskonto hyror		1 892	0
Skatteskulder		56 221	54 028
Övriga skulder	13	64 247	59 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 490 926	2 373 146
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>34 626 953</b>	<b>4 086 260</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 612 618</b>	<b>107 562 899</b>

# Kassaflödes- analys

<b>Den löpande verksamheten</b>	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseresultat		1 939 055	2 253 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 484 463	5 358 797
Erhållen ränta		440	186
Erlagd ränta		-1 025 377	-1 189 208
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		6 398 581	6 423 563
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-772 096	57 502
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		628 533	-33 634
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		6 255 018	6 447 430
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Omklassificering pågående arbete		-1 256 703	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	587 904
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-1 256 703	587 904
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		500	300
Amortering av fastighetslån		-8 493 432	-4 396 140
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-8 492 932	-4 395 840
<i>Årets kassaflöde</i>		-3 494 617	2 639 494
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 474 205	5 834 711
Likvida medel vid årets slut	15	4 979 589	8 474 205



# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 780 000 kronor och ianspråktagande med 1 552 235 kronor.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20–30 år
Markanläggningar	10–20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning (tkr)*

Rörelsens huvudintäkter.

*Resultat efter finansiella poster (tkr)*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

*Kassalikviditet (%)*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2. Rörelseintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter bostäder	69 000	66 000
Hyresintäkter lokaler	76 336	75 140
Hyresintäkter garage och p-platser	1 342 210	1 335 250
Hyresintäkter övriga	37 453	38 763
Årsavgifter bostäder	19 264 675	19 264 159
Hyresbortfall ./.	-22 640	-14 931
Debiterad el	507 492	0
Debiterade avgifter	663 600	663 460
Övriga ersättningar och intäkter	72 757	152 982
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	76 370	0
Avgift andrahandsupplåtelse	65 579	0
Försäkringsersättningar	924 994	814 652
	<b>23 077 826</b>	<b>22 395 475</b>

## Not 3. Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	1 187 332	1 191 536
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 192 235	1 011 425
	<b>2 379 567</b>	<b>2 202 961</b>

## Not 4. Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	2 095 044	2 139 688
Besiktning / Serviceavtal	355 072	226 439
Bevakning	70 035	55 105
Yttre skötsel / Snöröjning	2 535	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 812	0
Fastighetsel	1 059 686	545 737
Uppvärmning	2 628 071	2 813 705
Vatten	1 393 667	1 221 614
Sophämtning	724 707	708 480
Fastighetsförsäkring	469 734	461 660
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 082 007	1 072 949
Arvode teknisk förvaltning	427 153	444 887
Kabel-TV / Internet	1 316 734	1 280 974
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	622 794	602 202
	<b>12 272 051</b>	<b>11 573 440</b>

## Not 5. Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	216 266	157 092
Revisionsarvode	55 574	59 529
Förvaltningsarvode	253 910	249 105
Övriga externa tjänster/kostnader	42 500	31 874
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 616	16 561
	<b>580 866</b>	<b>514 161</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Löner övriga	12 210	0
Styrelsearvoden	349 430	386 470
Sociala avgifter	52 764	70 993
Övriga personalkostnader	7 421	34 865
	<b>421 825</b>	<b>492 328</b>



## Not 7. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	165 112 092	165 112 092
Markanläggningar	3 833 112	3 833 112
Ingående anskaffningsvärde mark	2 144 300	2 144 300
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>171 089 504</i>	<i>171 089 504</i>
Ingående avskrivningar	-73 369 171	-68 010 374
Årets avskrivningar	-5 358 793	-5 358 797
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-78 727 964</i>	<i>-73 369 171</i>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<i>92 361 540</i>	<i>97 720 333</i>
Taxeringsvärden byggnader	216 585 000	216 585 000
Taxeringsvärden mark	132 306 000	132 306 000
	348 891 000	348 891 000

## Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 981 251	1 981 251
Inköp	1 256 703	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>3 237 954</i>	<i>1 981 251</i>
Ingående avskrivningar	-1 981 251	-1 981 251
Årets avskrivningar	-125 670	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-2 106 921</i>	<i>-1 981 251</i>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<i>1 131 033</i>	<i>0</i>

## Not 9. Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos anställda	720	0
Avräkning skattekonto	6 246	27 020
Momsfordran	603	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	2 693 918
	<b>7 569</b>	<b>2 720 938</b>

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald renhållningsavgift	23 471	0
Förutbetald vatten o avlopp	115 045	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 662 374	1 336 691
	<b>1 800 890</b>	<b>1 336 691</b>

## Not 11. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,66	2022-10-30	4 138 577	4 209 421
Stadshypotek	1,74	2020-03-30	0	1 591 361
Stadshypotek	1,73	2022-09-30	4 715 220	4 766 612
Stadshypotek	rörlig	3-månader	0	4 278 835
Stadshypotek	1,47	2020-09-01	0	17 066 000
Stadshypotek	1,05	2022-09-01	17 432 500	17 622 500
Stadshypotek	1,0	2021-09-01	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,0	2022-03-30	9 825 000	9 925 000
Stadshypotek	1,07	2023-03-30	9 825 000	9 925 000
Stadshypotek	0,84	2024-09-01	9 970 000	0
Stadshypotek	0,69	2021-09-01	4 985 000	0
			<b>85 891 297</b>	<b>94 384 729</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 677 236	-758 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 430 117 kronor.

## Not 12. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	123 700 000	123 700 000
	<b>123 700 000</b>	<b>123 700 000</b>

## Not 13. Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	38 911	43 395
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	19 634	15 793
Övriga skulder	5 702	0
	<b>64 247</b>	<b>59 188</b>

## Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 030	37 040
Upplupna sociala avgifter	0	7 875
Upplupna räntekostnader	1 695	8 130
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 860 854	1 767 503
Upplupna vatten avgifter	0	24 236
Upplupna uppvärmningskostnader	353 382	338 421
Upplupna elavgifter	167 972	52 597
Upplupna renhållningsavgifter	5 250	0
Upplupna reparationer och underhåll	7 713	87 344
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 030	0
	<b>2 490 926</b>	<b>2 373 146</b>

## Not 15. Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	6 000	6 000
Banktillgodohavanden	4 973 589	5 774 288
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	2 693 918
	<b>4 979 589</b>	<b>8 474 206</b>



Brf Bellman  
Org.nr 717600-2744

Uppsala 2021-02-26



Anders Sävborg  
Ordförande



Jan Fritzell



Britt-Marie Rosén



Lars Lindholm



Per-Olof Ahlberg



Johan Bergström



Helena Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor



Ragnar Fornö  
Revisor (RF)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bellman, org.nr 717600-2744

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellman för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den interna revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Bellman för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

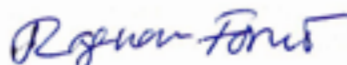
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson,  
Auktoriserad revisor



Ragnar Fornö  
Intern revisor



**BRF BELLMAN**

[brf-bellman.se](http://brf-bellman.se)